

Hamburg – Osdorf

# Modernisiertes Reihenendhaus mit Garage inklusive!

Objektnummer: 24132022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 293 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24132022	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Baujahr	1971		
Stellplatz	1 x Garage		
		Modernisierung / Sanierung	2023
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	195.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.05.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971



Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie



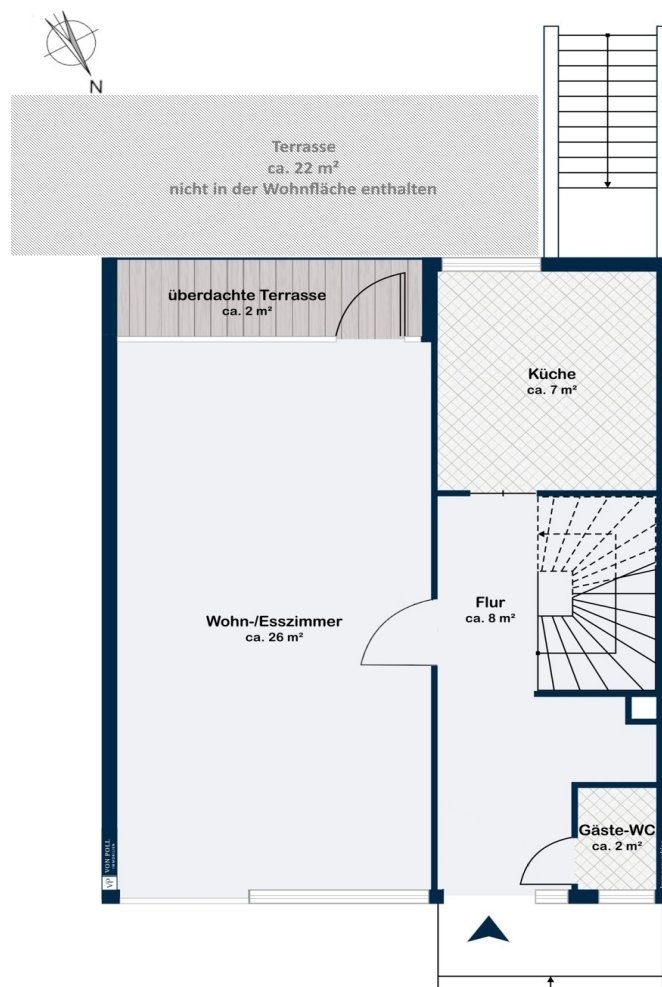
Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie

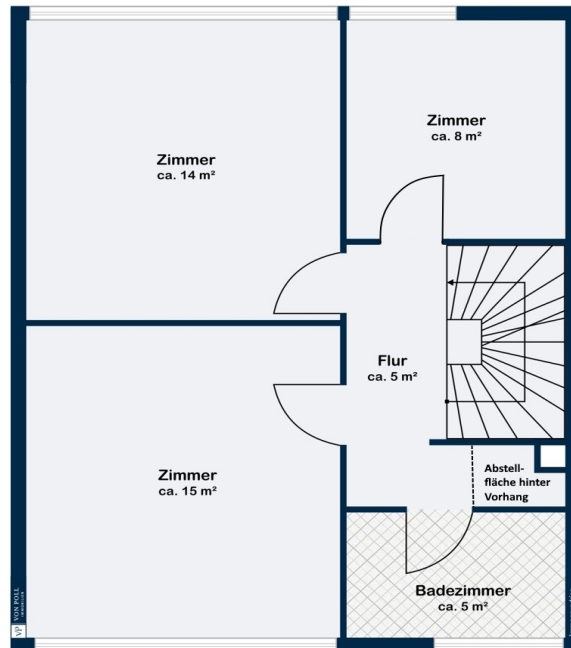


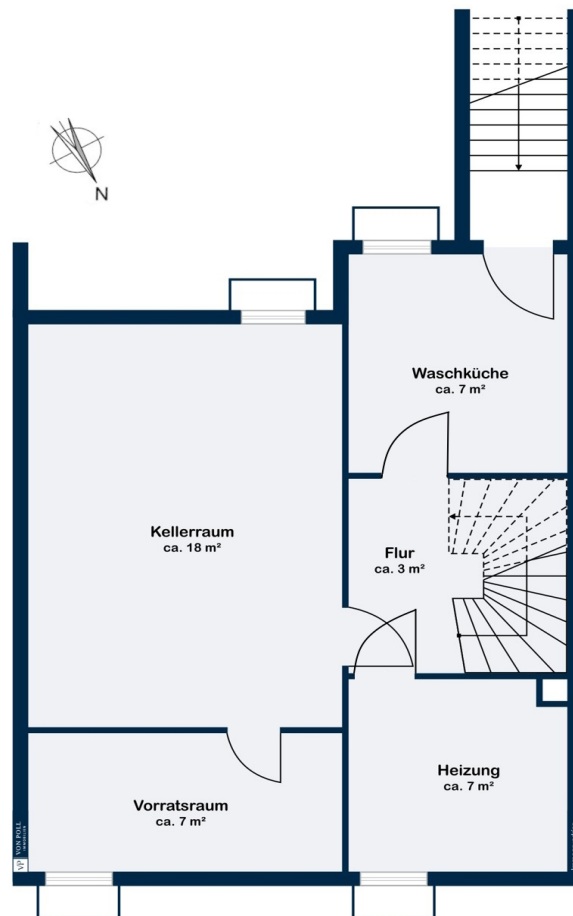
Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses hübsche, 1971 in massiver Bauweise aus Beton erbaute Reihenendhaus wurde von 2010 bis 2023 mit viel Liebe und Aufwand modernisiert und renoviert: Komplette Dach-Neueindeckung mit Dämmung, Dämmung der Giebelwand, Fassadenanstrich, teilweise Innendämmung zweier Zimmer im Obergeschoss, Fenster, Badezimmer und Gäste-Toilette, Fußboden im Erdgeschoss, Türen und Zargen im Erdgeschoss, Küche, Terrasse, frisch gestrichen ... die Liste ließe sich endlos fortführen! Bei Interesse stellen wir Ihnen gern eine genaue Übersicht der durchgeführten Maßnahmen zur Verfügung. Ganz aktuell ist das Thema "Dichtheitsprüfung" erledigt worden, damit haben Sie also auch keinerlei Aufwand mehr. Und selbst die Vorkehrungen für eine Wärmepumpe wurden bereits geschaffen! Wobei aufgrund der langlebigen Gaszentralheizung kein aktueller Handlungsbedarf besteht. Alles ist hell und freundlich und strahlt einen hohem Wohnkomfort aus: Der große Wohn- und Essbereich blickt in den wunderschönen Südwestgarten, der sorgsam gepflegt wird. Die moderne Küche besitzt alle wichtigen Gerätschaften und ganz viel Stauraum für "Pütt un Pann". Im Obergeschoss befinden sich zwei große und ein kleineres Schlafzimmer, letzteres kann aber auch als Ankleide- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Duschbad ist komfortabel eingerichtet – eine kleine, aber feine Wohlfühloase. Die Kellerräume bieten viel Platz zum Abstellen, für die Heizung sowie Waschmaschine & Trockner. Im Waschkeller könnte sogar noch eine weitere Dusche eingebaut werden! Zum Eigentum gehören zusätzlich noch 1/8 Miteigentumsanteil am Flurstück 3857 (Gesamtgröße ca. 13 m<sup>2</sup>) und 1/36 Miteigentumsanteil am Flurstück 3833 (Garagenhof, Gesamtgröße ca. 632 m<sup>2</sup>). Dementsprechend rundet ein dazugehöriger Garagenstellplatz dieses attraktive Immobilienangebot ab. Wenn Sie also am liebsten erst einmal ohne weitere Investitionen tätigen zu müssen einziehen möchten, freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!



Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Alles zum Standort

In einer wunderbar zentral gelegenen und doch grünen Wohngegend von Osdorf, welche durch Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung geprägt ist, befindet sich dieses hier zu verkaufende Reihendhaus. Verschiedene Schulen und Kindergärten sind unmittelbar zu Fuß sowie mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine zahlreiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im Born Center, Lurup-Center sowie auch im beliebten Elbe-Einkaufszentrum. Auch der berühmte Botanische Garten sowie die Elbe mit dem Fähranleger Teufelsbrück sind mit dem Fahrrad in nur 15 Minuten erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch verschiedenste Arztpraxen in nächster Umgebung gewährleistet. Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Fußball, Tennis und Hockey, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclaycard Arena bieten einen hohen Freizeitwert. Die Innenstadt ist mit zahlreichen Buslinien gut zu erreichen. Mit dem Auto gelangen Sie binnen ca. 30 Min. in die Hamburger City. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7.

Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 195.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte

E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)